

## Xior acquiert une partie du skyline de Groningue et atteint un portefeuille de 1 milliard EUR aux Pays-Bas

La Tour Zernike offre 698 unités d'étudiants flambant neuves et opérationnelles et deviendra le plus grand actif de Xior  
Valeur totale d'investissement estimée à environ 91,5 MEUR



**Anvers, Belgique – 16 décembre 2020** – Xior Student Housing SA, le BE-REIT spécialisée dans le logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal, annonce l'acquisition de la Tour Zernike à Groningue de la société d'investissement mondiale KKR, qui a acquis et développé le site en 2018. Cette tour de 74 mètres de haut, récemment construit (2020), qui est déjà opérationnelle et entièrement louée, ajoutera 698 unités indépendantes au portefeuille de Xior, devenant ainsi l'actif numéro 1 de Xior. Cette résidence phare est stratégiquement située, à proximité du centre-ville et à seulement deux minutes à vélo du campus étudiant Zernike de Groningue, l'une des quatre premières villes étudiantes des Pays-Bas. La valeur d'investissement totale s'élève à environ 91,5 MEUR, avec un rendement initial attendu d'environ 6 %.



Xior Student Housing est fière de pouvoir annoncer l'acquisition de la Tour Zernike, qui remplit toutes les conditions de Xior : hautement durable, construction récente, conçue avec soin, entièrement opérationnelle et entièrement louée, le tout dans un emplacement de choix à quelques pas du populaire campus de Zernike et à proximité du centre-ville de Groningue.

Groningue est connue comme l'une des villes étudiantes les plus animées des Pays-Bas. Avec ses deux principaux établissements d'enseignement, la Rijksuniversiteit Groningen (« RUG ») et la Hanze Hogeschool Groningen (« HHG »), elle est la 4<sup>ème</sup> ville étudiante des Pays-Bas et la 2<sup>ème</sup> en termes d'étudiants ne vivant pas chez eux. Sur l'ensemble des étudiants de Groningue, 14 % viennent de l'étranger et leur nombre devrait augmenter. Le pourcentage élevé d'étudiants étrangers s'explique notamment par le fait que plus de 120 masters sont enseignés en anglais et que plus de 35 programmes de licence sont enseignés en anglais. En 2020, environ 60 000 étudiants vivent à Groningue, soit près d'un quart de la population totale de la ville. Le campus Zernike est l'un des campus les plus populaires de Groningue et toutes les facultés sont situées sur ce campus, à l'exception des facultés de droit et de psychologie qui sont situées dans le centre historique de la ville. Zernike abrite également l'installation sportive ACLO, qui compte près de 19 000 membres.

Cette toute nouvelle tour d'étudiants de 23 étages, qui a récemment ouvert ses portes (en 2020) et a atteint sa pleine occupation peu après, offre 698 studios indépendants entièrement meublés. Le bien a une surface utile totale d'environ 20 000 m<sup>2</sup> et comprend deux bâtiments distincts : une tour emblématique avec 467 studios de long séjour et le bâtiment adjacent de quatre étages avec 231 unités de court séjour. À côté des studios, la Tour Zernike offre aux étudiants les installations communes suivantes, dont ils pourront profiter pendant leur séjour :

- 48 places de parking
- Cour commune
- Salle à manger privée avec vue panoramique
- Wifi super rapide
- Zone de jeux
- Buanderie
- Parking pour plus de 700 vélos
- De nombreux espaces d'étude
- Une salle de sport spacieuse



Cette résidence d'étudiants offre une excellente combinaison entre les installations d'études du campus de Zernike, les installations sportives de l'ACLO et la proximité des services de première nécessité pour les besoins quotidiens tels qu'un supermarché et des magasins locaux et le centre-ville de Groningue. La tour a été construite dans un souci de durabilité : elle est dotée d'un label énergétique A et est également résistante aux tremblements de terre afin d'assurer la meilleure santé et sécurité possible pour les résidents. Afin de transformer la tour en un véritable accroche-regard, une peinture du célèbre artiste de Groningue H.N. Werkman a également été incorporée dans les panneaux des fenêtres du bâtiment.

Grâce à cette acquisition, Xior ajoute un troisième actif à son portefeuille à Groningue, renforçant ainsi sa position dans cette grande ville étudiante. Xior est déjà actif à Groningue sur l'Oosterhamrikkade (180 unités) et également avec la résidence « Black Box » située sur Eendrachtsskade (283 unités), ce qui porte le nombre total de chambres d'étudiants à Groningue à 1 161. D'un seul coup, cette acquisition deviendra non seulement le plus grand actif du portefeuille de Xior, mais elle permettra également à Groningue de rejoindre l'élite des villes dans lesquelles Xior possède plus de 1 000 unités. Avec cette acquisition, Xior atteint également un portefeuille immobilier total aux Pays-Bas de plus de 1 milliard EUR.

Cette propriété a été acquise par l'achat de 100 % des actions de la société immobilière concernée y compris de ses filiales. Le prix des actions de la société immobilière est basé sur une valeur convenue pour la propriété d'environ 91,5 MEUR, et le rendement initial prévu pour la transaction est d'environ 6 %. La propriété a été achevée en 2020 et a été exploitée avec succès depuis son ouverture par Nido Student qui a rapidement obtenu une occupation complète. En acquérant la société immobilière, la société opérationnelle sera également reprise et Xior exploitera entièrement cette propriété sous la bannière

Xior, générant immédiatement des revenus locatifs. JLL, Loyens & Loeff et Deloitte ont conseillé le vendeur dans le cadre de cette transaction. Van Doorne et Sincerius ont assisté Xior pour réaliser l'acquisition.

Au 30 septembre 2020, le taux d'endettement s'élevait à 53,62 %. Après cette opération, le taux d'endettement *pro forma* restera dans la fourchette cible à long terme prévue de 50 à 55 %.

Ce calcul *pro forma* du taux d'endettement inclut l'impact des éléments suivants, en commençant par le taux d'endettement au 30 septembre 2020 :

- i. les résultats des opérations ordinaires et les engagements dus jusqu'au 30 novembre 2020;
- ii. les augmentations de capital résultant de l'apport en nature de 365 Rooms à Bruxelles et de l'ABB;
- iii. l'acquisition de la Tour Zernike;
- iv. l'impact maximal attendu à la suite de l'ajustement de la taxe de transfert néerlandaise (nous attendons encore un certain nombre de valorisations pour connaître l'impact final, mais il est déjà clair qu'il sera inférieur à l'impact maximal communiqué précédemment, c'est-à-dire une augmentation du taux d'endettement de 1,7 %) ; et
- v. une réduction de la valeur d'un bien immobilier retail belge actuellement mis à disposition par le biais d'un bail emphytéotique. Comme indiqué précédemment, suite à la crise COVID19, le locataire de cette propriété a des problèmes de liquidités et une procédure de réorganisation judiciaire a été engagée<sup>1</sup>. Au cours de cette procédure, il est apparu clairement que, dans le cadre d'un accord encore à finaliser entre Xior et le titulaire du bail, le contrat de bail emphytéotique sera résilié. Cela permettra à Xior de récupérer auprès du locataire une partie plus importante que celle initialement estimée du loyer foncier restant. Toutefois, en raison de la résiliation prévue de ce bail emphytéotique, le bien a été réévalué sur la base de la valeur locative estimée de la propriété en tant qu'immeuble « *high street retail* » (avec une utilisation alternative possible comme bureau), qui est actuellement touché par la crise COVID19 d'une manière qui ne s'applique pas au reste de notre portefeuille. Cette réévaluation à la baisse a un effet d'environ 0,3 % sur le taux d'endettement *pro forma* ;
- vi. l'impact attendu de la poursuite de la réalisation de la transaction Uhub, prévue pour la fin de l'année<sup>2</sup>.

**Christian Teunissen, CEO de Xior :** « *Nous sommes extrêmement fiers d'acquérir cette tour opérationnelle de premier ordre, toute neuve, et de nous implanter ainsi plus solidement au cœur de l'une des plus importantes villes étudiantes des Pays-Bas, qui se caractérise par une pénurie aiguë de logements étudiants de qualité. Avec ses 74 mètres de hauteur, Xior est heureux de rejoindre le « skyline » de Groningue. C'est une grande réussite d'acquérir un actif opérationnel aussi important, qui génère immédiatement des revenus locatifs. Un exemple parfait de croissance rentable et durable !* »

**Seb D'Avanzo, Managing Director de l'immobilier européen chez KKR :** « *Avec cet investissement, nous avons contribué à répondre à la demande croissante du logement étudiant de qualité et bien situés aux Pays-Bas, comme le montre la très forte location de la propriété au cours de sa première année d'exploitation. Nous souhaitons à Xior Student Housing SA beaucoup de succès avec l'acquisition de la Tour Zernike* ».

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du troisième trimestre du 23 octobre 2020, p. 11.

<sup>2</sup> L'obligation d'acheter (option de vente et d'achat) les actions restantes des entités Uhub était déjà exprimée dans le bilan consolidé depuis l'acquisition. Lorsque l'option sera finalement exercée, il n'y aura qu'un impact limité sur le taux d'endettement.

**Pour en savoir plus sur cette transaction, veuillez contacter:**

**Xior Student Housing SA**  
Mechelsesteenweg 34, boîte 108  
2018 Anvers, Belgique  
[www.xior.be](http://www.xior.be)

**Christian Teunissen, CEO**  
**Frederik Snauwaert, CFO**  
**Bastiaan Grijpink, CIO**  
[info@xior.be](mailto:info@xior.be)  
T +32 3 257 04 89

**Xior Investor Relations**  
**Sandra Aznar**  
Head of Investor Relations  
[ir@xior.be](mailto:ir@xior.be)  
T +32 3 257 04 89



## À propos de Xior Student Housing

Xior Student Housing SA est la première SIR publique de droit belge, spécialisée dans le segment du logement étudiant en Belgique, aux Pays-Bas, en Espagne et au Portugal. Dans ce segment immobilier, Xior Student Housing offre une variété d'immeubles, allant de chambres avec installations communes, chambres avec sanitaires privés, à des studios entièrement équipés. Xior Student Housing construit depuis 2007, en tant que propriétaire et exploitante, des logements de qualité et fiables pour des étudiants à la recherche d'un endroit où ils peuvent étudier et vivre dans des conditions idéales. Une chambre d'étudiant offrant ce petit plus qui permettra à chaque étudiant de se sentir immédiatement chez lui.

Xior Student Housing est agréée en tant que SIR publique de droit belge depuis le 24 novembre 2015. Les actions de Xior Student Housing sont cotées sur Euronext Bruxelles (XIOR) depuis le 11 décembre 2015. Au 30 septembre 2020, Xior Student Housing détenait un portefeuille immobilier d'une valeur approximative de 1,39 milliard EUR. Vous trouverez plus d'informations sur [www.xior.be](http://www.xior.be).

**Xior Student Housing SA**, SIR publique de droit belge (BE-REIT)  
Mechelsesteenweg 34, boîte 108, 2018 Anvers, Belgique  
BE 0547.972.794 (RPM Anvers, section Anvers)

## Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse contient des informations, prévisions, opinions et estimations prospectives faites par Xior, relatives aux performances futures attendues de Xior et du marché dans lequel elle opère (« déclarations prospectives »). Par leur nature, les déclarations prospectives impliquent des risques inhérents, incertitudes et hypothèses, tant générales que spécifiques, qui semblaient fondées au moment où elles ont été établies, qui pourront finalement se révéler exactes ou non, et le risque existe

que les déclarations prospectives ne se réalisent pas. Certains événements sont difficilement prévisibles et peuvent dépendre de facteurs sur lesquels Xior n'a aucune influence. De plus, les déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué de presse. Les déclarations contenues dans le présent communiqué de presse qui portent sur des tendances ou activités passées ne peuvent pas être considérées comme gage que ces tendances ou activités perdureront à l'avenir. Ni Xior, ni ses représentants, fonctionnaires ou conseillers, ne garantissent que les paramètres sur lesquels les déclarations prospectives sont basées sont exempts d'erreurs, et aucun d'eux ne peut suggérer, garantir ou prédire que les résultats annoncés dans de telles déclarations prospectives se réaliseront effectivement. Les bénéfices réels, la situation financière, les performances ou les résultats de Xior peuvent dès lors sensiblement s'écarter des informations avancées dans ou sous-entendues par ces déclarations prospectives. Xior refuse expressément toute obligation ou garantie de mettre à jour ou revoir les déclarations prospectives, sauf si la loi l'impose. Le présent document a été rédigé en anglais et a été traduit en néerlandais et en français. En cas de divergence entre les différentes versions de ce document, la version anglais prévaudra.